

**KRON**  
LEILÕES



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº: 4657 – 12/2025

**Descrição:** FRAÇÃO IDEAL DE 25% DO LOTE Nº 12 DA  
QUADRA 157 COM ÁREA DE 387,84M<sup>2</sup> E BENFEITORIA COM  
ÁREA CONSTRUÍDA DE 179,28M<sup>2</sup> - IVAIPORÃ/PR –  
MATRÍCULA Nº 4.088

**Autos:** 0032433-77.2022.8.16.0030



**kronleiloes.com.br 0800 366 1818**





## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>14</b>

### **ANEXOS:**

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel





## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Parte ideal de 25% do lote nº 12 da quadra nº 157 com área de 387,84m<sup>2</sup> e benfeitoria de 179,28m<sup>2</sup>. Localizado na Rua Ceará, 2940, Centro, Ivaiporã/PR. Matrícula nº 4.088.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Evolutivo

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** dezembro de 2025.

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE 25%:**

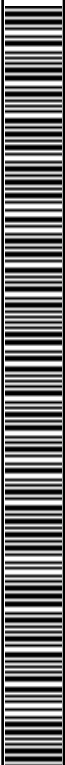
**R\$ 146.000,00**

(Cento e quarenta e seis mil reais)

**VALOR DA AVALIAÇÃO DA INTEGRALIDADE:**

**R\$ 585.000,00**

(Quinhentos e oitenta e cinco mil reais)





## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

### 2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Ivaiporã.

O avaliador esteve no local para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico, porém não foi autorizada a entrada ao interior do imóvel.

Importante ressaltar que na matrícula do imóvel não constam benfeitorias averbadas, porém foi constatada a existência de uma edificação sobre o lote. Ainda, conforme o cadastro imobiliário da prefeitura a área construída é de 179,28m<sup>2</sup>, cuja metragem foi considerada no presente laudo.

### 2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.





O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

## 2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

## 3 OBJETO

### 3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

### 3.2 Descrição técnica do bem

Lote de terreno urbano nº 12 da Quadra 157, com área de terreno total de 387,84m<sup>2</sup>, com benfeitoria de área total de 179,28<sup>2</sup>, localizado na Rua Ceará, 2940, Bairro: Centro, Ivaiporã/PR.

Número da Matrícula: Nº 4.088 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE IVAIPORÃ/PR

Cadastro: 2330

Inscrição Imobiliária: Nº 03.001.0002.0330.001

Localização: Latitude: 24°15'3.10"S / Longitude: 51°40'18.08"O

## 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ivaiporã é um município brasileiro do estado do Paraná, localizado a 383 km de Curitiba. Com uma população de 33.566 habitantes, segundo o IBGE, a cidade é conhecida como um polo regional no Vale do Ivaí, destacando-se pela produção agrícola e seu desenvolvimento econômico. Entre os pontos turísticos, estão a Praça França, com uma réplica da Torre Eiffel, a Praça Espanha, com o seu chafariz, e a Praça do Japão, com o seu portão Torii e seu lago artificial. A cidade também abriga o Jardim Botânico de Ivaiporã, um espaço dedicado à preservação ambiental, além





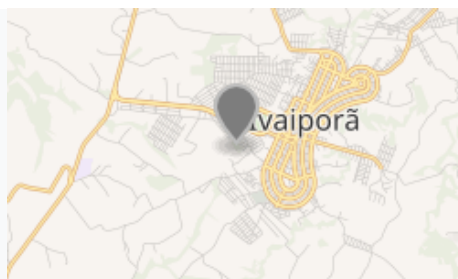
de duas grandes paróquias: Bom Jesus e Santíssima Mãe de Deus, localizadas respectivamente nas Avenidas Castelo Branco e Minas Gerais.

<b>Ivaiporã</b>	
<b>Município do Brasil</b>	
 Bandeira	
 Brasão de armas	
<u>Lema</u>	<i>Labor, Liberdade, Concórdia</i>
<u>Gentílico</u>	<i>ivaiporãense</i>
<b>Localização</b>	
 Localização de Ivaiporã no Paraná	





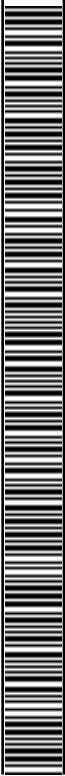
Localização de Ivaiporã no Brasil



Wikimedia | © OpenStreetMap

Mapa de Ivaiporã

<u>Coordenadas</u>	24° 14' 52" S, 51° 41' 06" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Paraná
<u>Região metropolitana</u>	Apucarana
<u>Municípios limítrofes</u>	Jardim Alegre, Grandes Rios, Rio Branco do Ivaí, Ariranha do Ivaí, Manoel Ribas e Arapuã.
<u>Distância até a capital</u>	398 km
<b>História</b>	
<u>Fundação</u>	1961 (64 anos)
<b>Administração</b>	
<u>Prefeito(a)</u>	Luiz Carlos Gil (PSD, 2021–2024)
<u>Vereadores</u>	9
<b>Características geográficas</b>	
<u>Área total</u>	432,470 km <sup>2</sup>





População total (Dados IBGE/2022)	32.720 hab.
Densidade	75,7 hab./km <sup>2</sup>
Clima	Subtropical (Cfa)
Altitude	692 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
<b>Indicadores</b>	
IDH (PNUD/2000)	0,764 — <i>Alto</i>
PIB (IBGE/2008)	R\$ 399.970,964 mil
PIB <i>per capita</i> (IBGE/2008)	R\$ 29.727,09
Sítio	ivaipora.pr.gov.br (Prefeitura)

## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

## TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

### 0.3 Abordagem de valor

*A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas*

*As abordagens de valor podem ser:*

a) Abordagem pelo valor de mercado:

*É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.*

*Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:*

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*





- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;





- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são concededoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

*“Data nº 12 (doze), da quadra nº 157 (cento e cinquenta e sete), com área de 387,84m<sup>2</sup> (trezentos e oitenta e sete metros e oitenta e quatro centímetros) quadrados, situada na Rua Ceará, no quadro urbano desta cidade, com os seguintes limites e confrontações: AO NORTE: Divide com as datas nºs 10 e 11, com 30,00 metros; A LESTE: Divide com a Rua Ceará, com 12,75 metros; NA FACE SUL: Divide com a data nº 13, com 30,00 metros; NA FACE OESTE: Divide com a data nº 07, com 13,11 metros.”*

### 6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

### 6.3 Restrições do imóvel

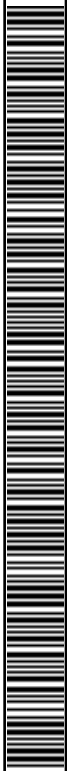
Não há restrições para o imóvel.

### 6.4 Benfeitorias

Edificação em alvenaria, com um pavimento e área construída de 179,28m<sup>2</sup>. Não foi possível verificar o interior da edificação, mas possui aparente regular estado de conservação.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado





do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

- 7.1 **Liquidez:** regular
- 7.2 **Desempenho de mercado:** regular
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** regular
- 7.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitem 5.2.1.

## **TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019**

### **0.4 Mercado**

*Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.*

*O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho*

*A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:*

- a) *Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) *Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) *Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

*A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.*

*A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.*

*O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.*





## 8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

### 8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

#### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

#### 8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas  $\leq 30\%$ , adotado:  $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas  $>30\%$ , adotado:  $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$ .

8.1.1.3 Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação à outro possuidor de uma frente de referência sendo que:  $Ft = (Ta/Tp)^{(1/4)}$ . Para  $Ta > 2Tp$ , adota-se  $Ft = 1,1892$ ; e Para  $Ta < Tp/2$ , adota-se  $Ft = 0,8409$ .

8.1.1.4 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

### 8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

### 8.3 Método Evolutivo





Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + VB) * FC$$

VF = Valor Final dos bens  
VT = valor do Terreno  
VB = Valor das Benfeitorias  
FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE

**R\$ 585.209,24 (Quinhentos e oitenta e cinco mil, duzentos e nove reais e vinte e quatro centavos)**

#### 9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 322.326,96 (Trezentos e vinte e dois mil, trezentos e vinte e seis reais e noventa e seis centavos).

#### 9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 262.882,28 (Duzentos e sessenta e dois mil, oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e oito centavos).

### 9.2 VALOR DE MERCADO DA PARTE IDEAL

**R\$ 146.302,31 (Cento e quarenta e seis mil, trezentos e dois reais e trinta e um centavos)**

### 9.3 VALOR ARREDONDADO DA PARTE IDEAL

**R\$ 146.000,00 (Cento e quarenta e seis mil reais).**





## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 08 de dezembro de 2025.

---

Helcio Kronberg



**KRON**  
LEILÕES



# **ANEXO**

## **PESQUISA DE MERCADO**

**kronleiloes.com.br 0800 366 1818**



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	Endereços	LINK
1	R\$ 165.000,00	251,79	R\$ 655,31	Rua Estados Unidos - Jardim América	<a href="https://imoveisivaipora.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-251m2-jardim-america-ivaipora-pr-id-23">https://imoveisivaipora.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-251m2-jardim-america-ivaipora-pr-id-23</a>
2	R\$ 250.000,00	343,48	R\$ 727,84	Rua Ceará - Centro	<a href="https://imoveisivaipora.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-343m2-centro-ivaipora-pr-id-17">https://imoveisivaipora.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-343m2-centro-ivaipora-pr-id-17</a>
3	R\$ 350.000,00	360,00	R\$ 972,22	Rua Rio grande do Sul - Centro	<a href="https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-a-venda-centro-ivaipora-pr/715">https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-a-venda-centro-ivaipora-pr/715</a>
4	R\$ 650.000,00	446,57	R\$ 1.455,54	Rua Dorival Moreira da Silva - Centro	<a href="https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-exclusivo-a-venda-em-ivaipora-centro-44657-m-residencial-comercial/840">https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-exclusivo-a-venda-em-ivaipora-centro-44657-m-residencial-comercial/840</a>
5	R\$ 100.000,00	150,00	R\$ 666,67	Avenida Estevão Marciano dos Santos - Centro	<a href="https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-de-terras-n-08-da-quadra-n-07-com-area-de-150m-localizado-na-avenida-estevao-marciano-dos-santos-s-n-centro-ivaipora-pr/375">https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-de-terras-n-08-da-quadra-n-07-com-area-de-150m-localizado-na-avenida-estevao-marciano-dos-santos-s-n-centro-ivaipora-pr/375</a>
6	R\$ 270.000,00	176,77	R\$ 1.527,41	Rua Professora Diva Proença, 245 - Centro	<a href="https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-a-venda-centro-ivaipora-pr/513">https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-a-venda-centro-ivaipora-pr/513</a>
7	R\$ 300.000,00	398,68	R\$ 752,48	Avenida Tancredo Neves - Centro	<a href="https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-de-esquina-situado-em-bairro-nobre-de-ivaipora/261">https://www.imobiliariadelmazanetti.com.br/imovel/lot-e-de-esquina-situado-em-bairro-nobre-de-ivaipora/261</a>



**KRON**  
LEILÕES



# ANEXO

# GOOGLE EARTH

kronleiloes.com.br 0800 366 1818





**kronleiloes.com.br 0800 366 1818**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDNM XSHLL QZNDDB XBSNK

**KRON**  
LEILÕES



**ANEXO**  
**MEMÓRIA DE CÁLCULO**  
**TERRENO**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDNM XSHLL QZNDX XBSNK



**Helcio Kronberg**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** Lote 12 - Qd. 157

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** Rua Ceará

**Nº:** 2940

**Complemento:**

**Bairro:** Centro

**Cidade:** Ivaiporã

**Estado:** Paraná

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	165.000,00	251,79	655,31	1,20	0,95	1,02	0,90	685,79
2	250.000,00	343,48	727,84	1,00	0,97	1,01	0,90	641,76
3	350.000,00	360,00	972,22	1,01	0,98	1,01	0,90	874,74
4	650.000,00	446,57	1.455,54	1,01	1,03	0,84	0,90	1.144,73
5	100.000,00	150,00	666,67	1,01	0,89	1,19	0,90	641,81
6	270.000,00	176,77	1.527,41	0,99	0,91	1,02	0,90	1.263,21
7	300.000,00	398,68	752,48	1,00	1,01	0,84	0,90	574,57

**F1:** Localização

**F2:** Área

**F3:** Testada

**F4:** Negociação



Helcio Kronberg

2/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	574,57
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.263,21
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	5.826,61
Amplitude total (R\$/m2):	688,64
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	172,16
Média aritmética (R\$/m2):	832,37
Mediana (R\$/m2):	685,79
Desvio médio (R\$/m2):	224,444689
Desvio padrão (R\$/m2):	272,511857
Variância (R\$/m2) ^ 2:	74.262,712089

**Onde:**

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + ..... + | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> + ..... + V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

---

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,80**

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9460

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5810

**4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

---

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 32,74



Helcio Kronberg

4/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) ( ud )} = 1,44$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 )} = 684,05$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 832,37$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário ( R\$/m2 )} = 980,69$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 17,82$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 17,82$$

$$\text{Grau de fundamentação ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 2$$

$$\text{Grau de precisão ( NBR 14653 / 2011 ) ( ud )} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário ( R\$/m2 )} = 707,52$$

$$\text{Estimativa de tendência central ( R\$/m2 )} = 832,37$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário ( R\$/m2 )} = 957,23$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

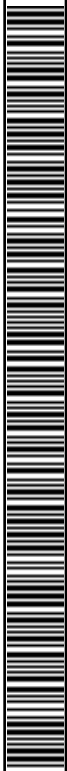
$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( m2 )} = 387,24$$

$$\text{Valor unitário arbitrado ( R\$/m2 )} = 832,37$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 322.326,96$$

trezentos e vinte e dois mil, trezentos e vinte e seis reais e noventa e seis centavos

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

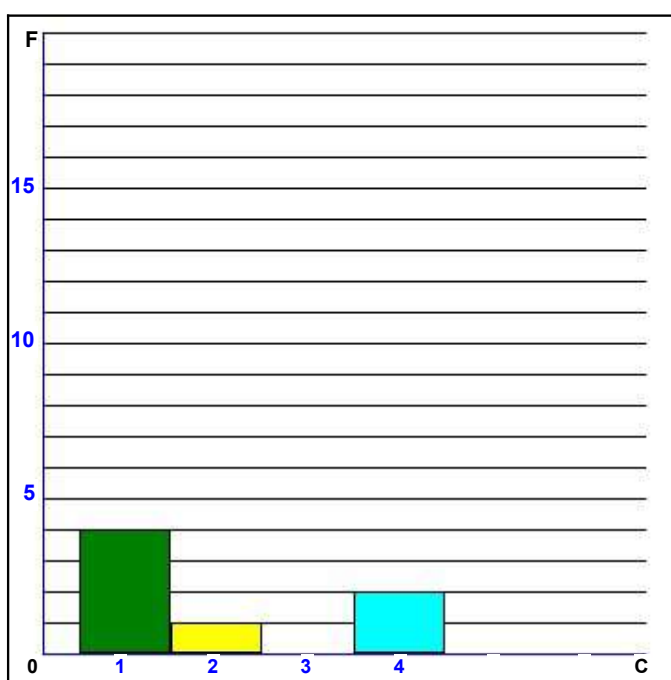


Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

**A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Freqüência ( F ))**



Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até	
1	574,57	746,73	4
2	746,73	918,89	1
3	918,89	1.091,05	0
4	1.091,05	1.263,21	2

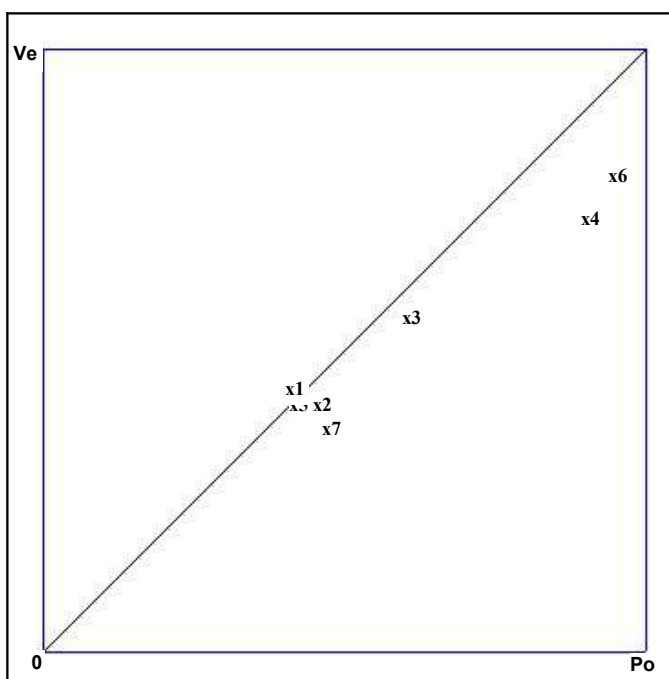


Helcio Kronberg

6/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	655,31	685,79	1,05
2 -	727,84	641,76	0,88
3 -	972,22	874,74	0,90
4 -	1.455,54	1.144,73	0,79
5 -	666,67	641,81	0,96
6 -	1.527,41	1.263,21	0,83
7 -	752,48	574,57	0,76

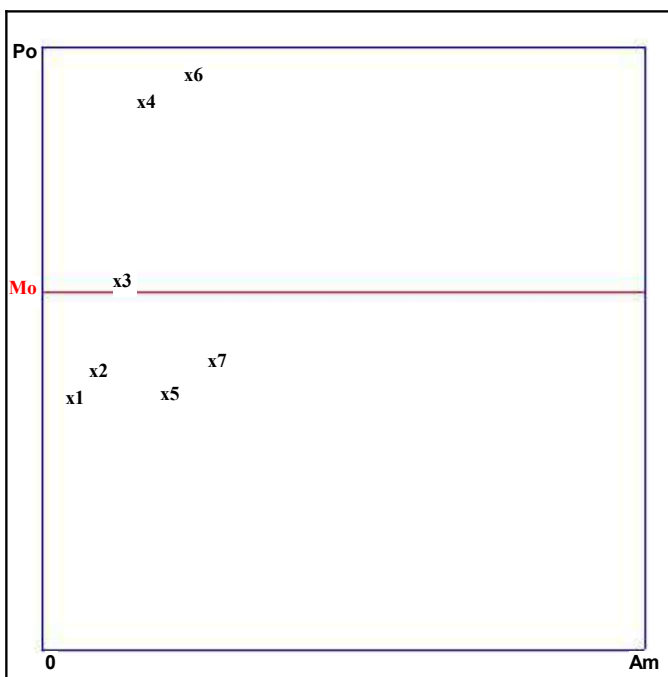


Helcio Kronberg

7/8

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 965,35**

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

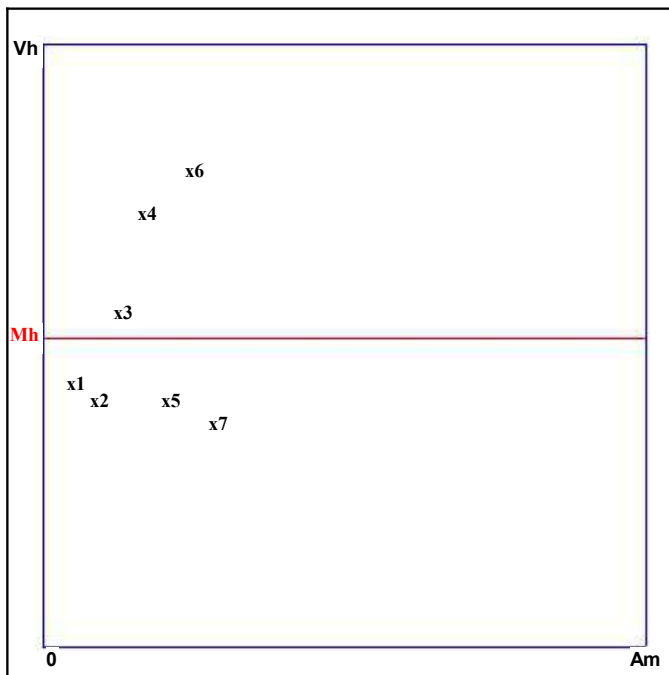
<b>Am</b>	<b>Po(R\$/m2)</b>	<b>Do(R\$/m2)</b>	<b>Do(%)</b>
1 -	655,31	310,045	32,12
2 -	727,84	237,509	24,60
3 -	972,22	6,869	0,71
4 -	1.455,54	490,186	50,78
5 -	666,67	298,686	30,94
6 -	1.527,41	562,055	58,22
7 -	752,48	212,870	22,05



Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 832,37**

**Vh = Valores Homogeneizados.**

**Dh = Dispersão em relação a média.**

<b>Am</b>	<b>Vh(R\$/m2)</b>	<b>Dh(R\$/m2)</b>	<b>Dh(%)</b>
1 -	685,79	146,580	17,61
2 -	641,76	190,611	22,90
3 -	874,74	42,363	5,09
4 -	1.144,73	312,360	37,53
5 -	641,81	190,558	22,89
6 -	1.263,21	430,834	51,76
7 -	574,57	257,807	30,97

Data: 05/12/2025

\_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg



**KRON**  
LEILÕES



**ANEXO**  
**MEMÓRIA DE CÁLCULO**  
**BENFEITORIA**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDNM XSHLL QZNDX XBSNK



Helcio Kronberg

1/3

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

Ident: Benfeitoria

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Ceará

Nº: 2940

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: Ivaiporã

Estado: Paraná

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra ( meses ): 12,00

Taxa de administração da obra ( % ): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % ): 12,00

Lucro ou remuneração da construtora ( % ): 12,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:**

Idade Real (anos): 25,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 50,00

Fator C ( estado da construção ) (%): 33,20

Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 58,25

**Fator de depreciação ( decimal ): 0,4175**

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon PR

Data de referência CUB: 05/12/2025

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 179,28

Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 2.522,40

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



Helcio Kronberg

2/3

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção ( m2 )}: 179,28$$

**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

**Custo total não incluído no CUB ( R\$ ): 0,00**

**2) CONCLUSÕES:**

**2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB padrão ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

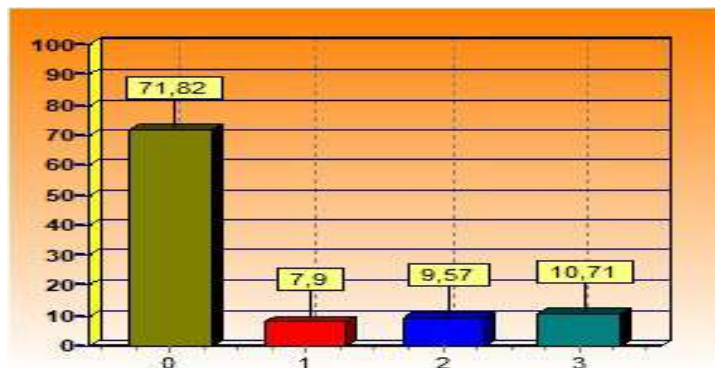
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).



Helcio Kronberg

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**



**Legenda** (considerando a depreciação):

71,82 % Custo da construção

7,90 % Custo da administração da construção

9,57 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 2

Temos:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 262.882,28**

duzentos e sessenta e dois mil, oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e oito centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Data: 05/12/2025

\_\_\_\_\_  
Helcio Kronberg



**KRON**  
LEILÕES



# ANEXO

# FOTOS

**kronleiloes.com.br 0800 366 1818**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDNM XSHLL QZNDXBSNK







**KRON**  
LEILÕES



# ANEXO CROQUI





**kronleiloes.com.br 0800 366 1818**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDNM XSHLL QZNDB XBSNK

**KRON**  
LEILÕES



# ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDNM XSHLL QZNDX XBSNK





**MUNICIPIO DE IVAIPORA**  
**Paraná**  
**Exercício: 2025**

**Cadastro Imobiliário Completo**

<b>Cadastro: 2330</b>	<b>Tipo Imóvel: Predial</b>	<b>Cadastro Anterior: 1-00002330</b>
<b>Distrito: 03</b>	<b>Setor: 001</b>	<b>Quadra Inscrição: 0002</b>
<b>Lote Inscrição: 0330</b>	<b>Unidade: 001</b>	
<b>Quadra Fiscal: 157</b>	<b>Lote Fiscal: 12</b>	

**LOCALIZAÇÃO**

Inscrição Imobiliária: 03-001-0002-0330-001

**Logradouro:** [62] RUA CEARA, Nº 2940  
**Complemento:** -  
**Bairro:** [1] CENTRO **CEP:** 86870-000

**INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS**

**Matrícula:**  
**Cartório:**  
**Livro:**  
**Folha:**  
**INCR:**

**INFORMAÇÕES GERAIS**

**Caucionado:** Não  
**Ano Alíquota Progressiva:** 0  
**Data de Inclusão:**  
**Data de Alteração:**  
**Tipo de Lote:** Urbano

**DIMENSÕES**

**Área do Lote:** 387,84 m<sup>2</sup>  
**Área Útil do Lote:** 387,84 m<sup>2</sup>  
**Área Privativa:** 0,00 m<sup>2</sup>  
**Área Comum:** 0,00 m<sup>2</sup>  
**Profundidade:** 30,00 m<sup>2</sup>

**Valor Venal Territorial R\$: 0,00** **Valor Venal Predial R\$: 130.670,66** **Valor Venal Imóvel R\$: 130.670,66**

**PROPRIETÁRIOS**

**PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]**

**Proprietário:** [5087] MILTON ANTONIO COLUSSI  
**CPF/CNPJ:** 042.457.769-00 **RG:**  
**Endereço:** RUA SANTA CATARINA, Nº 90  
**Complemento:**  
**Cidade:** IVAIPORA/PR **Bairro:** CENTRO  
**Contato:** MILTON ANTONIO COLUSSI **CEP:** 86870-000  
**Telefone Residencial:** **Telefone Celular:** (43) 99950-9506 **E-mail:**  
**Telefone Comercial:**  
**Fone Fax:**

**TESTADAS / LOGRADOUROS**

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
	12.75	RUA CEARA	Sim	

**INFORMAÇÕES DO TERRENO**

<b>COLETA DE LIXO</b>	1 - SIM	<b>ILUMINACAO</b>	1 - SIM
<b>PAVIMENTACAO</b>	1 - 118,00	<b>LIMPEZA PUBLICA</b>	1 - Sim
<b>Zona Fiscal</b>	1 - Zona Fiscal 3		

**SEGMENTOS**

<b>Sequência: 1</b>	<b>Tipo: 1 - SEGMENTO DO IMÓVEL</b>	<b>Situação:</b>
<b>TIPO CONSTRU</b>	- 11	<b>TIPO CONSTRU</b>
<b>TIPO CONSTRU</b>	- 11	- 11
<b>Área Construída: 179,28 m<sup>2</sup></b>	<b>Área Coberta: 0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Área Descoberta: 0,00 m<sup>2</sup></b>
		<b>Área Não Lançada: 0,00 m<sup>2</sup></b>

**ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS**

<b>Histórico Área Coberta:</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Coberta Tributada:</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Coberta Não Tributada:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Histórico Área Descoberta:</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Descoberta</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Descoberta Não</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Histórico Área Total Construída:</b>	179,28 m <sup>2</sup>	<b>Área Total Tributada:</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Área Total Não Tributada:</b>	0,00 m <sup>2</sup>

**ISENÇÕES**

**Código Isenção**  
1 NORMAL

**OBSERVAÇÕES**

**Sequência Observação**  
1 Quadra 157 Lote 12



LIVRO Nº 2 -- REGISTRO GERAL  
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS  
IVAIPORA PAIANA

MATRÍCULA Nº 4.088

DATA: 16 de fevereiro de 1.977

IMÓVEL: Data nº 12 (doze), do quadro nº 157 (cento e cinquenta e sete), com a área de 387,84 m<sup>2</sup> (trezentos e oitenta e sete metros e oitenta e quatro centímetros) quadrados, situada na Rua Ceará, no quadro Urbano desta cidade, com os seguintes limites e confrontações: AO NORTE: Divide com as datas nºs 10 e 11, com 0,30,00 metros; A LESTE: Divide com a Rua Ceará, com 12,75 metros; NA FACE SUL: Divide com a data nº 13, com 30,00 metros; NA FACE OESTE: Divide com a data nº 7, com 13,11 metros.

PROPRIETÁRIO: SOCIEDADE TERRITORIAL UBA LTDA, com escritório n/ cidade,  
T.A.- 9880 de Guarapuava, Pr.

R.- 1 M.- 4.088 Prot. nº 11.227 de 16/02/1.977

DATA: 16 de fevereiro de 1.977

TRANSMITENTES: SOCIEDADE TERRITORIAL UBA LTDA, com sede e escritório nesta cidade, representada por seu procurador dr. Osvald - Virmond de Arruda, brasileiro, casado, advogado, residente nesta cidade, portador do CPF. nº 010.516.449;

ADQUIRENTE: DIOGO NISHIMURA, brasileiro, casado, do comércio, residente nesta cidade, portador do CPF. nº 123.355.849-87; TÍTULO: Compra e Venda; FORMA DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura Pública de compra e Venda, lavrada em data de 10 de outubro de 1.976 nas notas da tabelião de Arapua, D. Francisca Canedo Gomes, as fls. 181 do livro nº 2; VALOR DO CONTRATO: Cr\$ 20.000,00; CONDIÇÕES: As da escritura. Sisa: nº 0778836-0, expedida em data de 10 de março de 1.976, nesta cidade; Dou Fé. Em 16/02/1.977. *[Assinatura]*  
Func. Juram.

R.2 M-4.088/1 Prot. 29.722 de 26/01/79

DATA: 26 de janeiro de 1.979.

TRANSMITENTES: DIOGO NISHIMURA por si e como procurador de sua - mulher dona TAEKO NISHIMURA, brasileiros, casados, ele do comércio, portador da C. Identidade sob nº 178.427 Pr., e CPF. nº ... 123.355.849-87, ela do lar, portadora do título eleitoral nº - 55.779-I, da 93a. zona, residentes e domiciliados nesta cidade, - conforme procuração lavrada as fls. 87 do livro 150 do 2º tabelião de Maringá Pr.,

ADQUIRENTE: WILTON ANTONIO COLUSSI, brasileiro, casado, do comércio, residente nesta cidade, portador da C. Identidade sob nº 725.990 Pr., e CPF. nº 042.457.769-00.

TÍTULO: Compra e Venda. FORMA = DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura - Pública lavrada em data de 10 de janeiro de 1.979, nas notas do tabelião desta cidade dr. JOÃO MARIA ROCHA, as fls. 87 do livro / 150. VALOR: Crs. 20.000,00 (vinte mil cruzeiros). CONDIÇÕES: - As da escritura. Sisa nº 1651531-8, na quantia de Crs. 200,00 recebida em data de 15 de janeiro de 1.979. Dou fé. Em 26 de janeiro de 1.979. *[Assinatura]* Oficial Maior. =/Ismael/=

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJB84 NNQM8 9GC54 ML36A

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJDNM XSHLL QZND8 XBSNK



**R-03-MAT. 4.088 - PROT. 200.390 de 10/05/2.016./**

**DOAÇÃO./**

**OUTORGANTES DOADORES:** MILTON ANTONIO COLUSSI e sua esposa CELIA LONGO COLUSSI, casados pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, anterior a Lei nº 6.515/77, ele brasileiro, aposentado, CI.RG nº 725.990/PR, CPF/MF nº 042.457.769-00, ela brasileira, aposentada, CI.RG nº 10.239.435-6/PR, CPF/MF nº 038.266.989-40, residentes à Rua Ceará, nº 2.940, Ivaiporã, PR.

**OUTORGADOS DONATÁRIOS:** AILTON COLUSSI, brasileiro, empresário, CI.RG nº 3.500.623-0/PR, CPF/MF nº 521.334.869-68, casado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ROSANGELA DAGMAR BOLETI COLUSSI, brasileira, empresária, CI.RG nº 6.174.963-2/PR, CPF/MF nº 881.806.039-20, residente à Rua Santa Catarina, nº 185, Aptº. nº 05, Ivaiporã PR; SOLANGE APARECIDA COLUSSI BAGGIO, brasileira, agricultora, CI.RG. nº 4.052.534-3/PR, CPF/MF nº 005.979.529-81, casada pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ADELINO BAGGIO, brasileiro, agricultor, CI.RG. nº 3.570.512-0/PR, CPF/MF nº 514.394.099-00, residente à Rua Santa Catarina, nº 185, Aptº. nº 01, Ivaiporã, PR; ALTAIR COLUSSI, brasileiro, empresário, CI.RG nº 3.535.866-8/PR, CPF/MF nº 480.341.939-68, casado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA NEUSA DE ANDRADE COLUSSI, brasileira, empresária, CI.RG nº 3.394.182-0/PR, CPF/MF nº 451.326.829-87, residente à Rua Mato Grosso, nº 595, Ivaiporã, PR; e MILTON ANTONIO COLUSSI FILHO, brasileiro, solteiro, comerciante, C.I.RG nº 4.594.069-1/PR, CPF/MF nº 556.782.549-87, residente à Rua Ceará, nº 2.940, Ivaiporã, PR.

**TÍTULO:** Doação com Reserva de Usufruto. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura Pública, lavrada em data de 08/05/2.013, nas notas da 2ª Serventia Notarial de Ivaiporã, PR, Hamilton Alves Chaves da Conceição, às fls. 059 à 061, do livro nº 87-E. **VALOR:** R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

**CONDIÇÕES:** Fica reservado o Usufruto Vitalício à favor de MILTON ANTONIO COLUSSI e sua esposa CELIA LONGO COLUSSI, acima citados e qualificados; Pelos Outorgantes Doadores, foi dito que, além do imóvel ora doado, possuem outros bens e rendimentos que suprem a sua manutenção, de conformidade com o Artigo 1.175 do Código Civil Brasileiro, juntamente com as demais condições estipuladas no corpo da Escritura. **GR-PR** (doação), com a base de cálculo de R\$ 50.000,00, recolhida em data de 07/05/2013, no valor de R\$ 2.000,00. Certidão Positiva com Efeito Negativo da Prefeitura Municipal de Ivaiporã, PR, sob nº 14141/2016. Inscrição Cadastral sob nº 03-001-0002-0330-001. **FUNREJUS** sob nº 13024001400112772, recolhido em data de 07/05/2013, no valor R\$ 200,00. Emitida DOI. Documentos arquivados neste Ofício sob nº 05/2.015. Isento Distribuição. **EMOLS** 4.312,00 - **VRC** R\$ 784,78 - **CPC** R\$ 7,14 - **SELO** R\$ 4,40. Dou fé. Em data de 02 de Junho de 2.016.

Mara Regina Alves da Silva.

Continua fls. n.º 2



LIVRO Nº2

REGISTRO  
GERAL



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Comarca de Ivaiporã - Estado do Paraná

ÚNICA CIRCUNSCRIÇÃO

Matrícula

4.088

Folha

2

de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

Oficial, *Gisele Alves*

**R-04-MAT. 4.088 - PROT. 200.390 de 10/05/2.016./**

**USUFRUTO VITALÍCIO./**

**NÚ PROPRIETÁRIOS:** **AILTON COLUSSI**, brasileiro, empresário, CI.RG nº 3.500.623-0/PR, CPF/MF nº 521.334.869-68, casado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ROSANGELA DAGMAR BOLETI COLUSSI**, brasileira, empresária, CI.RG nº 6.174.963-2/PR, CPF/MF nº 881.806.039-20, residente à Rua Santa Catarina, nº 185, Aptº. nº 05, Ivaiporã PR; **SOLANGE APARECIDA COLUSSI BAGGIO**, brasileira, agricultora, CI.RG. nº 4.052.534-3/PR, CPF/MF nº 005.979.529-81, casada pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ADELINO BAGGIO**, brasileiro, agricultor, CI.RG. nº 3.570.512-0/PR, CPF/MF nº 514.394.099-00, residente à Rua Santa Catarina, nº 185, Aptº. nº 01, Ivaiporã, PR; **ALTAIR COLUSSI**, brasileiro, empresário, CI.RG nº 3.535.866-8/PR, CPF/MF nº 480.341.939-68, casado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA NEUSA DE ANDRADE COLUSSI**, brasileira, empresária, CI.RG nº 3.394.182-0/PR, CPF/MF nº 451.326.829-87, residente à Rua Mato Grosso, nº 595, Ivaiporã, PR; e **MILTON ANTONIO COLUSSI FILHO**, brasileiro, solteiro, comerciante, C.I.RG nº 4.594.069-1/PR, CPF/MF nº 556.782.549-87, residente à Rua Ceará, nº 2.940, Ivaiporã, PR.

**USUFRUTUÁRIOS:** **MILTON ANTONIO COLUSSI** e sua esposa **CELIA LONGO COLUSSI**, casados pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, anterior a Lei nº 6.515/77, ele brasileiro, aposentado, CI.RG nº 725.990/PR, CPF/MF nº 042.457.769-00, ela brasileira, aposentada, CI.RG nº 10.239.435-6/PR, CPF/MF nº 038.266.989-40, residentes à Rua Ceará, nº 2.940, Ivaiporã, PR. **TÍTULO:** Doação com Reserva de Usufruto. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura Pública, lavrada em data de 08/05/2.013, nas notas da 2ª Serventia Notarial de Ivaiporã, PR, Hamilton Alves Chaves da Conceição, às fls. 059 à 061, do livro nº 87-E. **VALOR:** R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). **ÔNUS:** Usufruto. **CONDIÇÕES:** Às constantes no corpo da Escritura. Documentos arquivados neste Ofício sob nº 05/2.016. **EMOLS** 2.156,00 - **VRC** R\$ 392,39 - **CPC** R\$ 7,14 - **SELO** R\$ 4,40. Dou fé. Em data de 02 de Junho de 2.016.

Mara Regina Alves da Silva.

*Mara Regina Alves da Silva* Func. Jurtª  
APSC.

**AV-05-MAT. 4.088 - PROT. 200.391 de 10/05/2.016./**

**RENÚNCIA DE USUFRUTO./**

Conforme Escritura Pública de Renúncia de Usufruto, lavrada em data de Continua no verso

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJB84 NNQM8 9GC54 ML36A

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDNM XSHLL QZND8 XBSNK



CNM 085076.2.0004088-33

Folhas

2vº

10/05/2016, nas notas da 2ª Serventia Notarial de Ivaiporã, PR, Hamilton Alves Chaves da Conceição, às fls. 031 e 032 do livro nº 104-E, devidamente assinada pelas partes contratantes. Procedo o **cancelamento** do **USUFRUTO VITALÍCIO**, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), constante no R-04 acima, em virtude da **renúncia** dos Usufrutuários **MILTON ANTONIO COLUSSI** e sua esposa **CELIA LONGO COLUSSI**, acima citados. **GR-PR**, recolhida em data de 10/05/2016, no valor total de R\$ 8.000,00. **FUNREJUS** sob nº 1526220-4, recolhido em data de 10/05/2016, no valor de R\$ 400,00. Documentos arquivados neste Ofício sob nº 05/2.016. **EMOLS** 80,00 - **VRC** R\$ 14,56 - **SELO** R\$ 4,40. Dou fé. Em data de 02 de Junho de 2.016.

Mara Regina Alves da Silva.

*Mara Regina Alves da Silva* Func. Jurtª  
APSC.

**AV-06-MAT. 4.088 - PROT. 237.045 de 18/01/2023./**  
**AVERBAÇÃO./**

Conforme requerimento passado em Foz do Iguaçu, PR, em data de 19/01/2023, assinado por **WELINGTON EDUARDO LUDKE**, brasileiro, casado, advogado, C. I.RG nº 6.691.417-8/SSP/PR, CPF nº 030.065.529-03, residente e domiciliado à Avenida Paraná, nº 1.090, Sala 102, Foz do Iguaçu, PR, neste ato representando o requerente **FANG TIANBAO**, e como requerido **ALTAIR COLUSSI**. Procedo a averbação da Ação de Execução de Título Extrajudicial da **parte ideal de 25% do imóvel**, pertencente ao ora requerido, referente aos Autos nº 0032433-77.2022.8.16.0030, da 3ª Vara Cível da Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu, PR - PROJUDI, conforme disposto no Artigo 828 do Novo Código de Processo Civil. **VALOR:** R\$ 574.317,00 (quinhentos e setenta e quatro mil e trezentos e dezessete reais), incluindo os imóveis registrados sob nºs 19.158 e 32.247, deste Serviço de Registro de Imóveis. Apresentou Certidão assinada digitalmente por Evelyn Corrêa Jaguszewski, Técnica Judiciária da 3ª Vara Cível da Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu, PR, em data de 09/01/2023. **FUNREJUS** sob nº 8881523-0, recolhido em data de 19/01/2023, no valor de R\$ 1.148,63. Documentos arquivados neste Ofício sob nº 01/2023. **EMOLS** R\$ 318,23 - **VRC** 1.293,60. **Selo Digital:** F622V.pMqPX.kZMp9-HyAbn.r9rjl, Ivaiporã, PR, 20 de janeiro de 2023. Dou fé. **SP.**

ANA PAULA da S. C. BERTOTTI  
JUIZ SUBSTITUTA  
IVAIPORÃ - PR

Oficial: **Marco Antônio Pedrazzi Valentini**

**R-07-MAT. 4.088 - PROT. 244.698 de 23/04/2024./**  
**PENHORA./**

Conforme Termo de Penhora, datado de 15/04/2024, expedido nos Autos nº 0032433-77.2022.8.16.0030, de Execução de Título Extrajudicial, assinado digitalmente pelo Dr. Marcos Antonio de Souza Lima, M.M. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu, PR - PROJUDI, em que é

Segue na Folha 3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6B4 NNQM8 9GC54 ML36A

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDNM XSHLL QZND8 XBSNK



LIVRO Nº2      REGISTRO  
                         GERAL



Matrícula	Folha
<b>4.088</b>	<b>3</b>

CNM 085076.2.0004088-33  
**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Comarca de Ivaiporã - Estado do Paraná

**ÚNICA CIRCUNSCRIÇÃO**

Data: \_\_\_\_\_ *AP*

Oficial, **Marco Antônio Pedrazzi Valentini**

exequente: **FANG TIANBAO**, e executado: **ALTAIR COLUSSI**. Procedo o Registro da Penhora da **parte ideal de 25%**, ou seja, **96,96 m²** do imóvel acima, pertencente ao executado, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 574.317,00 (quinhentos e setenta e quatro mil e trezentos e dezessete reais), devidos ao exequente acima referido. Documentos arquivados digitalmente vinculados ao protocolo. **EMOLS R\$ 358,33 - VRC 1.293,60 - SELO RI2 R\$ 8,00 - PRENOTAÇÃO R\$ 2,77 - SELO RI3 R\$ 0,25 - ARQUIVAMENTO R\$ 1,94 - SELO RI3 R\$ 0,25. Selo Digital: SFR12.f5Jbv.RLfEe-ZQLZk.F622q, Ivaiporã, PR, 29 de abril de 2024. Dou fé. KSMF.**

ANA PAULA de S. C. BERTOTTI  
EXICIAL SUBSTITUTA  
IVAIPORÃ - PR

Oficial: **Marco Antônio Pedrazzi Valentini.** *APB*

**CERTIFICO**, nos termos do § 1º art. 19 Lei n.º 6.015 de 31/12/73, alterada pela Lei 6.216 de 30/06/75, que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula n.º **4.088**, fotocopiada em sua íntegra e servirá como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**.

Ivaiporã, 29 de abril de 2024  
Certidão emitida às 15:05:03



Certidão de Inteiro Teor R\$ 0,00  
Selo R\$ 0,00  
ISS: R\$ 0,00  
FUNREJUS: R\$ 0,00  
FUNDEP: R\$ 0,00  
**TOTAL = R\$ 0,00**

